

**Planzeichen gem. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen**

**01. Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet ✓
- MI** Mischgebiet ✓
- SO E** Sondergebiet Einkaufszentrum ✓

**02. Maß der baulichen Nutzung**

- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ✓
  - 0,3** Grundflächenzahl ✓
  - 0,9** Geschosflächenzahl ✓
  - 302.50 NN** Höhenfestsetzung: Gebäudehöhe (§ 18 (1) BauNVO) in über NN ✓
- Die eingetragenen Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen bestimmen die maximale Gebäudehöhe (First-, Attikaoberkante); untergeordnete Aufbauten über Dach (Aufzugsschächte, Treppenhäuser, Kaminschächte u. a. m.) können zugelassen werden.

**03. Bauweise, Baugrenzen**

- Baugrenze ✓
- ... Baulinie ✓
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche ✓
- o offene Bauweise ✓
- a abweichende Bauweise ✓

Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 30 m errichtet werden.

Die gemäß § 8 HBO erforderlichen Abstandsflächen müssen nicht eingehalten werden, wenn eine Baulinie festgesetzt ist.

**04. Gestalterische Festsetzungen**

- 0° - 20°** Dachneigung ✓  
Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer.  
Mindestens 60 % der Dachfläche eines Gebäudes sind dauerhaft zu begrünen (Grasdach oder extensive Dachbegrünung).  
Zur Überdachung von Ladenpassagen oder ähnlichen Gebäudeteilen sind Glasdächer zulässig.
- In Einzelfällen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen gewölbte Dachformen zulässig sowie Eindeckungen mit Zinkblech.
- Geschlossene Gebäudefassaden sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Für Pflanzen, die eine Kletterhilfe benötigen, sind entsprechende Rankgerüste anzubringen.
- Tiefgaragen sind nur dann zulässig, wenn sie von baulichen Anlagen überstellt werden, bzw. innerhalb der für Tiefgaragen ausgewiesenen Grenzen.

**05. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen  
hier: Fußgängerbereich/Platz
- ▲ vorgesehener Einfahrtsbereich

**06. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

- Anpflanzung von großkronigen, einheimischen Laubbäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
Die Pflanzfläche je Baum soll mindestens 2 m breit und 6 m<sup>2</sup> groß sein und offen gestaltet werden. Sie ist durch geeignete Maßnahmen vor Überfahren und Beschädigungen zu schützen.
- zu erhaltende Bäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- ○ ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)  
Die Flächen sind zu 100 % mit heimischen Sträuchern oder Laubbäumen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 10 m<sup>2</sup>, ein Strauch entspricht 1 m<sup>2</sup>.

**Grundwasserneubildung**  
Das Oberflächenwasser von den nicht begrünter Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten mit anschließender Nutzung als Brauchwasser. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 75 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche (nichtbegrünte Dachfläche) betragen. Ein Überlaufanschluß an die Kanalisation ist vorzusehen.  
Bei entsprechender Prüfung des Baugrundes und soweit dies technisch möglich ist, kann die Zisterne auch mit einer Sickeranlage kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche begrenzen.  
Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Hofflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich/Platz" sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Zu dieser Bauweise zählt auch eine im Sandbett verlegte, fugenreiche Pflasterung.

**07. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

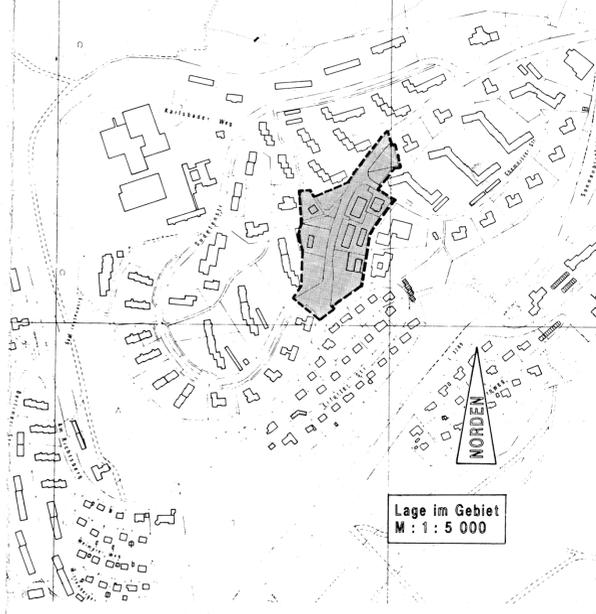
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Tiefgarage  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen bzw. der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**08. Nachrichtliche Übernahmen**

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Fl. 56** Flurnummer
- 167 Flurstücknummer
- vorh. Bebauung

**09. Hinweis**

Im Allgemeinen Wohngebiet westlich der Straße "Am Richtsberg" ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Baugrunduntersuchungen (Boden/Bodenluft/Grundwasser) nachzuweisen, daß von der bestehenden Tankstelle keine Gefahr hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastung für eine Wohnnutzung ausgeht.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 10/12 C - 8. And. DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Ladenzentrum Am Richtsberg"**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl.S.2191), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.S.1271) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.S.833) sowie der Hess. Bauordnung i.d.F. vom 16.12.1977 (IGVBl.1978 I.S.2), geändert durch die Gesetze vom 06.06.1978 (IGVBl.S.317) und vom 10.07.1979 (IGVBl.S.179) und vom 19.07.1990 (IGVBl.S.395) und 11.09.1991 (IGVBl.S.538).

**BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES**  
Es wird beschneid, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Siegel-Katasteramt - im Auftrag Marburg, den 16.10.1991  
Vermessungsoberrat  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK** (Lips)  
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung  
beschlossen am 30.08.1991

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die Bürgeranhörung hat gem. § 3 BauGB. stattgefunden  
Bürgerversammlung am 08.07.1991 bis 24.07.1991

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.09.1991 bis 21.10.1991 öffentl. ausgeteigt.  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung vom 11.09.1991 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 29.11.1991 beschlossen worden.

**GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK**

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des umrandeten Teils nicht geltend gemacht.  
Verfügung vom 30.03.1992  
Az.: 34 - 61 d 04/01 - Regierungspräsidium Gießen  
Im Auftrag

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 13.05.1992 öffentlich bekanntgegeben